

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA AGRARIA ANTONIO NARRO
SUBDIRECCIÓN DE POSTGRADO



MEDIACIÓN PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS DE TIERRAS PARA
UN PROYECTO DE IMPLEMENTACIÓN DE GASODUCTO EN EL EJIDO
“RAFAEL LARA GRAJALES”, MUNICIPIO DEL ESTADO DE PUEBLA.

Tesina

Que presenta VICTOR VILLEDA VIVANCO

Como requisito parcial para obtener el Diploma como
ESPECIALISTA EN MEDIACIÓN ENERGÉTICA

Saltillo, Coahuila

Octubre 2018

MEDIACIÓN PARA LA SOLUCIÓN DE UN CONFLICTOS DE TIERRAS PARA
PROYECTO DE IMPLEMENTACIÓN DE GASODUCTO EN EL EJIDO
"RAFAEL LARA GRAJALES" MUNICIPIO DEL ESTADO DE PUEBLA.

Tesina

Elaborada por VÍCTOR VILLEDA VIVANCO como requisito parcial para
obtener el Diploma como Especialista en Mediación Energética con la
supervisión y aprobación del comité de asesoría.



M.C. Vicente Javier Aguirre Moreno
Asesor principal



M.C. César Pérez Rojas
Asesor



Dr. José Luis Berlanga Flores
Asesor



Dra. Rosalinda Mendoza Villarreal
Subdirectora de Postgrado
UAAAN

Saltillo, Coahuila,

Octubre de 2018

CARTA DE CESIÓN DE DERECHOS DE LA TESINA

A quien corresponda:

El Autor cede a la Universidad Autónoma Agraria Antonio Narro, con carácter gratuito y con fines exclusivamente de investigación y docencia, los derechos de reproducción y comunicación pública de la tesina denominada MEDIACIÓN PARA LA SOLUCIÓN DE UN CONFLICTOS DE TIERRAS PARA PROYECTO DE IMPLEMENTACIÓN DE GASODUCTO EN EL EJIDO “RAFAEL LARA GRAJALES” MUNICIPIO DEL ESTADO DE PUEBLA. La titularidad de los derechos morales y explotación de propiedad intelectual sobre la tesina, pertenece y seguirá perteneciendo al Autor.

La finalidad del uso por parte de la Universidad Autónoma Agraria Antonio Narro de la tesina, será única y exclusivamente para difusión sin fines de lucro; autorización que se hace de manera enunciativa más no limitativa para su manipulación física o electrónica, incluyendo subirla a cualquier red académica con la que la Universidad tenga relación institucional.

Por lo antes manifestado, libero a la Universidad Autónoma Agraria Antonio Narro de cualquier reclamación legal que pudiera ejercer respecto al uso y manipulación de la tesis mencionada y para los fines estipulados en este documento.

Se firma la presente autorización en la ciudad de Saltillo, Coahuila, México a los 8 días del mes de junio del año 2018.



Victor Villeda Vivanco

Agradecimientos

Agradezco primeramente a dios por estar siempre conmigo.

A mi padre Victor por todos los valores y principios que me inculcó.

A mi madre Judith y su esposo Ricardo por su apoyo.

A mis hermanas Andrea y Cecilia que siempre me han dado amor y consejos.

A mis amigos, compañeros y profesores que con sus experiencias y conocimientos nutrieron mi formación académica.

A mi Universidad Autónoma Agraria Antonio Narro por abrirme las puertas para tomar la Especialidad de Mediación Energética.

Al Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACyT), por el apoyo que me otorgó a través de una beca.

Dedicatoria

Le dedico este trabajo a toda mi familia que siempre me aconsejó y apoyó de manera incondicional, mostrándome el camino del amor propio y a los demás, impulsándome a desarrollarme profesionalmente día a día.

GLOSARIO DE TÉRMINOS

Avalúo. Resultado del proceso de estimar el valor de un bien, determinando la medida de su poder de cambio en unidades monetarias y a una fecha determinada. Es asimismo un dictamen técnico en el que se indica el valor de un bien a partir de sus características físicas, su ubicación, su uso y de una investigación y análisis de mercado.

Contraprestación. Servicio o pago que una persona o entidad hace a otra en correspondencia al que ha recibido o debe recibir.

Contratista. Petróleos Mexicanos, cualquier otra empresa productiva del estado o persona moral, que suscriba con la Comisión Nacional de Hidrocarburos un contrato para la Exploración y Extracción, ya sea de manera individual o en consorcio o asociación en participación, en términos de la Ley de Ingresos sobre Hidrocarburos.

Copropietario: Propietario de una cosa juntamente con otro u otros

Derecho: Orden normativo e institucional que concede o reconoce a un sujeto.

DOF. Diario Oficial de la Federación

INDAABIN. Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales

ISFAP: Instituto Superior de Formación Apertura Psicológica

Partes. Propietario o titular del Inmueble y el Promovente

Promovente. Asignatario, Contratista, Permisionario o Autorizado

SEDATU. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

SENER. Secretaría de Energía

Unidad. A la Unidad de Utilización del Suelo para Proyectos en Energía e Inversiones Físicas de los Fondos Mineros.

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| I. INTRODUCCIÓN | 1 |
| 1.1 Antecedentes | 1 |
| 1.2 Las partes en conflicto y las causas del mismo | 3 |
| 1.3 La intervención del mediador | 4 |
| II. FUNDAMENTOS TEÓRICOS Y METODOLÓGICOS | 6 |
| 2.1 El conflicto | 6 |
| 2.2 El marco legal de la mediación energética | 7 |
| 2.3 La mediación energética | 8 |
| 2.4 Principios de la mediación | 9 |
| 2.5 Elementos fundamentales de la mediación | 10 |
| 2.6 Técnicas de la mediación | 11 |
| 2.7 Metodología aplicable al caso de estudio | 12 |
| III. DESARROLLO DEL PROCESO DE MEDIACIÓN | 13 |
| 3.1 Etapas de la mediación energética | 14 |
| 3.1.1 Etapa preparatoria | 14 |
| 3.1.2 Etapas de diálogos | 15 |
| 3.2 Análisis del caso y sus alternativas de solución | 16 |
| IV. RESULTADOS DE LA MEDIACIÓN Y SU INTERPRETACIÓN | 28 |
| 4.1 Formalizaciones del acuerdo | 29 |
| 4.2 Presentación: etapa preparatoria | 29 |
| 4.3 Entrevista: etapa de diálogos | 31 |
| V. CONCLUSIONES | 35 |
| VI. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS | 37 |
| VII. ANEXOS | 39 |

I. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo consiste en el análisis y solución de un conflicto hipotético, surgido a raíz de la Reforma Energética, mediante las técnicas de la mediación. Particularmente, nos avocaremos en el estudio de la mediación sobre el uso y ocupación superficial en materia de hidrocarburos, misma que se encuentra prevista en la Ley de Hidrocarburos. Específicamente se analizará el caso de la construcción de un gasoducto

1.1 Antecedentes

El 20 de diciembre de 2013 se publicó en el DOF el decreto por el que reforman y adicionan disposiciones a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia energética.

La Legislación Secundaria fue publicada en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 11 de agosto de 2014, en la cual se expidieron 9 leyes nuevas:

- Ley de Hidrocarburos
- Ley de la Industria Eléctrica
- Ley de Órganos Reguladores Coordinados en materia energética
- Ley de Petróleos Mexicanos
- Ley de la Comisión Federal de Electricidad
- Ley de la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos
- Ley de Energía Geotérmica
- Ley de Ingresos sobre Hidrocarburos
- Ley del Fondo Mexicano del Petróleo para la Estabilización y el Desarrollo

Dada la implementación de las nuevas disposiciones de la Reforma Energética en ese año, se establecen también nuevos aspectos para el

sector energético en materia de hidrocarburos y el de la industria eléctrica, donde se genera la apertura a la participación de empresas particulares, generando un ambiente competitivo, permitiendo la inversión del capital privado, sabiendo que seguirá la rectoría del Estado como propietario del petróleo y gas, y como regulador de la industria petrolera, ratificando que la propiedad de los hidrocarburos que se encuentran en el subsuelo seguirá siendo de la Nación.

En el Resumen Ejecutivo sobre la Reforma Energética, presentado por el Gobierno de la República (2013), se establecen los siguientes objetivos:

- Mejorar la economía de las familias, mediante la disminución de los costos de los recibos de la luz y del gas.
- Aumentar la inversión y los empleos
- Modernizar a PEMEX y CFE.
- Reforzar la Rectoría del Estado.

Es importante destacar, que mediante la emisión de estas nuevas leyes se crea un nuevo marco jurídico en busca de la manera más adecuada y equitativa para el uso, goce, afectación y adquisición de las tierras, que permita desarrollar dentro del régimen de la leyes y reglamentos de hidrocarburos e industria eléctrica, la sustentabilidad de proyectos energéticos y de mejorar el entorno económico y social del país.

Se reconoce que, derivados de la ejecución de los proyectos de energía surgen afectaciones, impactos sociales y ambientales que generan conflictos con los habitantes de las tierras necesarias para el desarrollo de los proyectos de exploración, extracción y transportación de hidrocarburos; lo que hizo necesario contemplar en la legislación aplicable, mecanismos para la solución adecuada de las controversias generadas.

La generación de energía para la producción y comercio de la misma es una de las actividades económicas con mayor importancia para el ingreso público del país, es por eso que mediante la inversión en nuevos proyectos de energía se pretende dar un impulso de desarrollo en el que participen las

empresas privadas, incorporando nuevas tecnologías y creando empleos para todos los sectores que se relacionen en ese rubro.

1.2 Las partes en conflicto y las causas del mismo

En el caso hipotético de estudio, se analiza particularmente la intención de implementar un proyecto de energía por medio del transporte de hidrocarburos a través de un gasoducto, que es un conjunto de tuberías interconectadas para transportar gases combustibles que están a alta presión, principalmente gas natural, lo que requiere la afectación del terreno y genera cierto temor en las personas en cuanto a la seguridad (figura 1).



Imagen 1. Gasoducto. *Fuente sipse.com*

Para garantizar la seguridad de las instalaciones y de las personas que realizan actividades cerca de ellas, es necesario que la instalación de los gasoductos cumpla con la normatividad de seguridad y protección ambiental correspondiente, estos ductos comúnmente se construyen debajo de la tierra en zanjas con una profundidad de 1 a 2 metros, dependiendo de las condiciones del terreno.

La parte afectada es el ejidatario y cualquiera que sea titular de derechos sobre las tierras por donde pasará el ducto, las cuales son el principal sustento de la vida familiar y cotidiana de ese núcleo agrario, así mismo la

parte que afecta y ha expuesto su interés sobre el uso de los terrenos ejidales es la empresa "SINGAS S.A. DE C.V."-

El lugar en el que tiene influencia el proyecto de implementación de un gasoducto es un pueblo que en un principio era arenoso y llano, de allí su nombre de raíz náhua: Xalixtlahuacan. En este lugar actualmente existen asentamientos humanos, así como también tierras ejidales que forman parte del municipio de Rafael Lara Grajales.

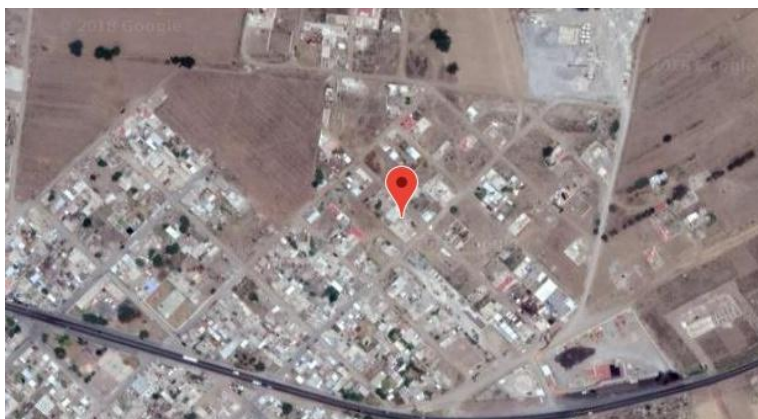


Imagen 2. Mapa satelital de Rafael Lara Grajales

El municipio de Lara Grajales, se localiza en la parte central del estado de Puebla; sus coordenadas geográficas son los paralelos 19° 13' 00" y 19° 17' 18" de latitud norte y los meridianos 97° 46' 36" y 97° 51' 42" de longitud occidental y colinda al norte con Nopalucan, al sur con Mazapiltepec, al este con San José Chiapa y al oeste con Nopalucan.

1.3 La intervención del mediador.

La mediación respecto al uso y ocupación superficiales en el desarrollo de los proyectos derivados de la Reforma Energética, da inicio una vez que en la negociación no se alcanzó un acuerdo y habiendo transcurrido un periodo de 180 días naturales después del aviso de inicio de negociaciones, de acuerdo con la Ley de Hidrocarburos, a solicitud de alguna de las partes a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), para que un tercero pueda intervenir y facilitar la comunicación entre las mismas en base a su experiencia y habilidades a fin de poder entablar acuerdos en las

mejores condiciones, a través de un diálogo entre las partes de manera pacífica y respetuosa.

La participación del mediador, encuentra su fundamento en los términos del Artículo 106 de la Ley de Hidrocarburos (CGEUM, 2014):

“Artículo 106. En caso de no existir un acuerdo entre las partes, transcurridos ciento ochenta días naturales contados a partir de la fecha de recepción del escrito referido en la fracción I del artículo 101 de esta Ley, el Asignatario o Contratista podrá:

I. Promover ante el Juez de Distrito en materia civil o Tribunal Unitario Agrario competente la constitución de la servidumbre legal de hidrocarburos a que se refiere el artículo 109 de esta Ley, o

II. Solicitar a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano una mediación que versará sobre las formas o modalidades de adquisición, uso, goce o afectación de los terrenos, bienes o derechos, así como la contraprestación que corresponda.”

El mediador como tercero neutral, acompaña y orienta a las partes en el proceso, debe asegurarse de que tomen decisiones con la información necesaria y de esta forma encuentren las soluciones más beneficiosas que conlleven a un acuerdo, el cual será plasmado en un contrato y firmado de conformidad con la normatividad aplicable (SEDATU, 2015).

La persona mediadora escucha activamente y parafrasea, es decir, escucha sin juzgar y usa las palabras del interlocutor quitando las frases negativas, manteniendo una postura neutral y validando las emociones, para estimular la generación de soluciones que sean realistas o posibles y satisfacer las necesidades a partir de las propuestas planteadas por las partes.

El mediador energético debe analizar que todo esté dentro de las disposiciones legales que establecen las diversas leyes que rigen el sector energético.

En los capítulos que siguen se desarrollan los fundamentos teóricos y legales de la mediación y se muestra cómo se desarrollaría el proceso para el logro de un acuerdo entre las partes del conflicto hipotético planteado.

II. FUNDAMENTOS TEÓRICOS Y METODOLÓGICOS

2.1 El conflicto

Un conflicto es una situación donde dos o más personas entran en confrontación por desacuerdos debido a intereses contrapuestos.

Highton y Álvarez (1998) mencionan que el conflicto es un proceso esencialmente dinámico, sujeto a permanentes transformaciones desde su nacimiento hasta su resolución. Cuando el conflicto comienza, las partes persiguen la obtención de sus objetivos, así mismo la resolución que permita lograrlos, manejando entre sí, las conductas conflictivas. En medida de que no se obtengan resoluciones satisfactorias, la intensidad de la conducta conflictual empieza a aumentar de manera emocional, convirtiéndose en actos negativos, tales como comportamientos defensivos.

El conflicto está de manera inherente en el ser humano, es decir, las personas pueden tener conflictos hacia sí mismos (intrapersonales), desde el cómo se viste, como se arregla, como se comporta, tomando actitudes de inconformidad hacia su persona.

Por otra parte, se tiene el conflicto entre dos o más personas (interpersonal), provocando una alteración en su relación debido a una diferencia de intereses materiales o económicos, falta de información, o mala interpretación de la misma, y por no existir una buena forma de comunicarse entre ellas, siendo este tipo de conflicto el que más se trabaja en la mediación energética.

Para el desarrollo de esta tesina se supone que el conflicto hipotético motivo del caso de estudio, se genera cuando empresa interesada por desarrollar el proyecto expone su necesidad de empezar los trámites y dar inicio de la construcción del gasoducto, sugiriendo al propietario de la tierra un contrato de promesa de compraventa, siendo que el propietario aún no cuenta con la regularización de su tierra y tiene roces con sus parientes debido a una cuestión de herencia por medio de un juicio testamentario, impidiendo de alguna forma la realización del proyecto, además de que la empresa ofrece

una contraprestación a través de un avalúo que no está avalado por un técnico del subpadrón del INDAABIN.

2.2 El marco legal de la mediación energética

A partir de la Reforma Energética se emitieron leyes en base a la modificación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 25, 27 y 28, con motivo de establecer un marco legal para el aprovechamiento de hidrocarburos en el subsuelo del territorio nacional.

El tema del uso y ocupación superficial se establece en Ley de Hidrocarburos en los artículos 100 al 117, cuyo objetivo es regular el reconocimiento, la exploración y extracción de hidrocarburos, y es la aplicable para el caso particular de la construcción de un gasoducto.

La Secretaria de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano (SEDATU) es la que regula el proceso de mediación y lo inicia a través de la designación de un mediador, quien fungirá como un tercero entre las partes e informará a la Unidad quien será la encargada de interpretar las disposiciones establecidas en los lineamientos que regulan dicho proceso.

La mediación se fundamenta en establecido en los lineamientos que regulan el proceso de la mediación sobre el uso y ocupación superficial en materia de hidrocarburos y en la mencionada Ley de Hidrocarburos (SEDATU, 2015). El mediador debe desarrollar el proceso de mediación dentro de las condiciones de legalidad que establecen estas normas a fin de cumplir con el objetivo de llegar a soluciones que se plasmen en un acuerdo por las partes y un contrato firmado de conformidad.

Por su parte la Ley Agraria establece y regula los derechos de propiedad en relación con las tierras ejidales, que es el tipo de propiedad que se afectaría con la construcción del ducto, por lo que también debe tomarse en cuenta este marco legal para la construcción del acuerdo mediante la mediación

Un aspecto que también es muy importante para el asunto que se plantea, es tomar en cuenta el Código Civil del Estado Libre y Soberano de Puebla (Jiménez, 1984), ya que es el estado en donde se plantea el caso de

estudio; el código rige y regula mediante normas jurídicas los derechos y obligaciones que tienen las personas respecto a su patrimonio.

2.3 La mediación energética

La mediación es un proceso constituido por una serie de acciones comunicacionales, que conforme a las habilidades y técnicas del mediador, se permite escuchar a las partes y poder comprenderlas, además de hacerlas reflexionar mediante una serie de preguntas bien encaminadas para determinar sus necesidades e intereses y de esta manera generar sus propias propuestas para generar soluciones al problema específico por el cual aún no han llegado a un acuerdo, ya sea por situaciones en las que intervienen las emociones, así como temas económicos, culturales y de relaciones humanas (ISFAP, 2018).

“El mediador y la mediadora lo que desean y hacen principalmente es ponerlas en relación y procurar que los lenguajes y “las compatibilidades” sean las máximas y minimizar, en todo lo posible, las incompatibilidades”. (Reina, Valero y Altaba, 2001).

Se deben tomar varias consideraciones para llevar a cabo el proceso de mediación energética, una de ellas es la especificación del tiempo de duración del proceso de la mediación, la cual se establece en el artículo 16 de los lineamientos, mencionando que debe sustanciarse dentro de un plazo de 120 días naturales o un tiempo menor a este para que las partes puedan convenir un acuerdo.

El lugar dónde se llevará a cabo las sesiones de mediación, siendo de manera preferente en el área de influencia del proyecto, sin embargo, a pesar de que es decisión de las partes determinar el lugar, debe procurarse que exista un ambiente seguro para los participantes.

Puede que, de no existir las condiciones de seguridad apropiadas, se genere un riesgo a la integridad de las personas y se suspenda el proceso de mediación.

Otra limitación para llevar a cabo un proceso de mediación recae mucho en la voluntariedad de las personas, debido a la desconfianza que existe hacia las empresas, sobre todo si se establecen contraprestaciones injustas, lo que puede provocar desistimiento,

2.4 Principios de la mediación

La mediación energética, se encuentra definida dentro de los Lineamientos que regulan el proceso de la mediación sobre el uso y ocupación superficial en materia de hidrocarburos emitidos por la SEDATU, como un proceso voluntario en el que los asignatarios y contratistas, y los propietarios y/o titulares de terrenos, bienes o derechos, acuden ante la Secretaría, para determinar el Acuerdo, de conformidad con la normatividad aplicable.

El proceso de mediación versará sobre las formas o modalidades de adquisición, uso, goce o afectación, de los terrenos, bienes o derechos necesarios para llevar a cabo las actividades de exploración y explotación de hidrocarburos y la contraprestación que corresponda.

Habiendo definido lo que se entiende por mediación para la Secretaría responsable de conducir los procesos de mediación, es necesario enlistar los principios rectores de este método alternativo para la solución de controversias (SEDATU 2015):

1. Voluntariedad. Basada en la libre determinación de las partes para sujetarse al proceso y a las decisiones que tomen dentro del Acuerdo para la Mediación.
2. Confidencialidad. Conforme al cual las partes y cualquier participante o asistente están impedidos a divulgar el contenido de las sesiones de Mediación, excepto en los casos de la probable comisión de un delito, de conformidad con la normatividad aplicable.
3. Imparcialidad. Los mediadores, no deben actuar a favor o en contra de alguna de las partes en la Mediación.
4. Equidad. Consiste en generar condiciones de igualdad con responsabilidad y ponderación, para llegar a un equilibrio entre las prestaciones, intereses y necesidades de las partes.

5. Legalidad. La Mediación se constriñe a que su objeto es el establecido en la normatividad aplicable y al bien, o derecho que las partes ostenten legítimamente.
6. Honestidad. Rige la actuación de las partes en cuanto a la buena fe que deben observar dentro de la Mediación.
7. Flexibilidad. El proceso de Mediación carece de forma, son las partes las que lo construyen voluntariamente dentro de un marco de confianza y respeto.
8. Oralidad. La Mediación se realizará preponderantemente de manera oral.

El proceso de mediación está ajustándose continuamente dependiendo de las circunstancias de desarrollo del conflicto, enfocándose a los comportamientos de las partes y los diferentes intereses y necesidades de cada uno de los involucrados; debe ser flexible y poder emplear algún método o modelo de mediación de lo más adecuado para alcanzar la solución más justa y equitativa.

2.5 Elementos fundamentales de la mediación

En la mediación existen tres elementos fundamentales que deben ser trabajados para llegar a una solución del conflicto: las personas, el proceso y el problema en sí mismo (Lederach, 1990).

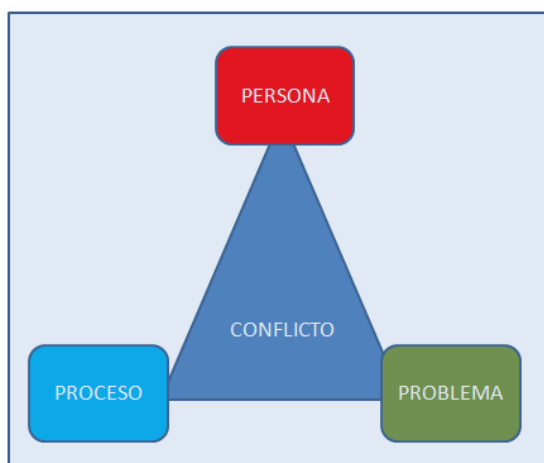


Imagen 3. Triángulo del conflicto

Con respecto a las personas debemos tomar en cuenta: las emociones, y los sentimientos; la necesidad humana de dar explicaciones, de justificarse, desahogarse, de ser respetados y mantener la dignidad; las percepciones del problema; la forma en que lo sucedido afecta a las personas.

Con respecto al proceso debemos tomar en cuenta: el proceso que el conflicto haya seguido hasta el momento; la necesidad de un proceso que parezca justo a todos los involucrados; la comunicación, y el lenguaje con que se expresan; lo que hace falta para establecer un diálogo constructivo.

Con respecto al problema debemos tomar en cuenta: los intereses y las necesidades de cada uno; las diferencias y valores esenciales que los separan; las diferencias de cada uno en cuanto al procedimiento a seguir.

2.6 Técnicas de la mediación

Existen diferentes técnicas que pueden ser aplicadas por el mediador energético para fomentar una buena comunicación, basadas en preguntar, escuchar, comprender y hacer reflexionar a las partes (Muñoz y Ramos, 2010), a continuación se describen las más utilizadas:

1. Preguntas: Es una de las técnicas principales que se utilizan dentro de la solución de cualquier controversia; las preguntas tienen la característica de poder ser abiertas, cerradas, reflexivas, circulares y exploratorias. El objetivo de las preguntas es generar información.
2. Empatía: hace referencia a la capacidad de generar confianza en el proceso de mediación a través de la comprensión emocional del sentir de la persona.
3. Resumen: se refiere a la mención de la información necesaria que resulte relevante para la solución del conflicto.
4. Reencuadre: técnica que nos habla de ajustar la información de la controversia a un supuesto y poder llegar a una solución favorable para ambas partes.
5. Connotación positiva: resaltar las cualidades positivas de la persona, cosa o situación.

6. Sesiones privadas (CAUCUS): entablar una conversación aislada para calmar las emociones alteradas y entender mejor al sujeto.
7. Mensajes yo: tener la expresión propia referente al asunto en cuestión, ya sea, mi opinión, mi sentir, mi deseo, etc.
8. Parafraseo: esta técnica permite expresar una idea de alguien, pero usando diferentes palabras, sustituyéndolas por sinónimos y usando un orden diferente, evitando connotaciones negativas.

Estas técnicas ayudan a evitar la hostilidad entre las partes y mantener una comunicación pacífica y eficaz, comprender y establecer una relación a través de un lenguaje amistoso que permite ir aclarando dudas y esclareciendo intereses y necesidades, a fin de formular propuestas aceptables.

2.7 Metodología aplicable al caso de estudio

Para el caso de estudio, se utiliza la técnica de la entrevista, la cual mediante preguntas, proporciona información necesaria y específica sobre la persona entrevistada, así como información no verbal que a partir de expresiones corporales, identificar las actitudes para determinar las acciones futuras necesarias a manera de tener una relación fructífera con buenos resultados, que dependerán también de la capacidad de escuchar con mucha atención y generar empatía, ya que si se comprende lo que manifiesta la persona, se puede validar su sentir, lo que permite adentrarse en la perspectiva sobre lo que le está afectando y así abordar el problema desde ese ángulo (Munduate Y Barón, 2001).

Un método eficiente es estableciendo un enfoque constructivo para la solución de conflictos, el descrito por Lederach (1992). Este autor propone utilizar varias preguntas, cuyo propósito es resolver los problemas dentro de un conflicto, tales como: ¿Cuáles son los orígenes o causas del conflicto?, ¿Por qué es tan relevante el asunto para los involucrados?, ¿Quiénes están involucrados?, ¿Cuáles son los intereses y necesidades de las partes?, ¿Cómo puede surgir un entendimiento mutuo entre las partes?, ¿Qué percepciones tienen?, ¿Cuál es la dinámica del conflicto?, ¿Cuáles son los resultados hasta ahora del conflicto?, por mencionar algunas. El ser creativo

ayuda a favorecer la relación entre las partes y generar confianza, haciendo uso de preguntas cerradas, abiertas, circulares, reflexivas y exploratorias para que las partes brinden información relevante y mediante una escucha activa empezar a plantear alternativas de solución.

III. DESARROLLO DEL PROCESO DE MEDIACIÓN

Una vez transcurridos los 180 días de negociación, la SEDATU, atendiendo a la solicitud presentada por el representante legal de la empresa permisionaria, nombró al mediador encargado de promover y facilitar un acuerdo entre las partes. En cumplimiento de sus funciones, el mediador procedió en los 5 días siguientes a la recepción del oficio de asignación del caso a la revisión del expediente que la SEDATU le entregó junto con la solicitud para hacerse cargo del proceso de mediación, observando que estuviese completo, ya que de ahí se desprende información que permite vislumbrar ciertos puntos del por qué no se llegó a un acuerdo y tener una idea mejor de cómo plantear una estrategia posterior para abordar las necesidades e intereses de las partes.

Conforme a lo establecido en los Lineamientos que regulan el proceso de mediación (SEDATU, 2015), el expediente incluye los siguientes elementos:

1. El manifiesto de interés: es el escrito donde del asignatario o contratista avisa al propietario o titular de derechos de los terrenos, el interés de usar, gozar, afectar o adquirir sus tierras.
2. Razón o denominación social del solicitante, acompañado de original o copia certificada del acta constitutiva y original o copia de la escritura pública donde conste poder o mandato.
3. Descripción del proyecto de energía a desarrollar: documento que debe tener el carácter con el que se desarrollará, la ubicación del mismo, incluyendo coordenadas UTM, vías de acceso, referencias de campo y un plano de ubicación.
4. Los tabuladores de valor promedio de la tierra actualizados por el INDAABIN.
5. El avalúo emitido por un perito inscrito en el INDAABIN o por instituciones de crédito del país que se estén autorizadas, por los

corredores públicos o profesionistas con postgrado en valuación que pertenezcan al subpadrón.

6. Estudio de Impacto Social

7. Cualquier otra información que se crea de ayuda para el expediente.

A partir de esta información es que el autor de esta tesina toma el caso y lleva a cabo el proceso de mediación con el objeto de facilitar un acuerdo entre las partes dentro de los parámetros establecidos en el marco legal de la Reforma Energética y aplicando los principios y técnicas de la mediación en el ámbito del uso y ocupación superficial de tierras.

3.1 Etapas de la mediación energética.

En los lineamientos que regulan el proceso de mediación sobre el uso y ocupación superficial (SEDATU, 2015), en los artículos 10 al 13, se establece que la mediación consta de dos etapas generales: la etapa preparatoria y la etapa de diálogos, las cuales se describen a continuación.

3.1.1 Etapa preparatoria

La etapa preparatoria sirve para que el mediador informe a las partes en qué consiste el proceso de mediación, cuáles son sus características y sus alcances, así como para que el mediador y las partes se alleguen información. Esta etapa consta de dos fases: la de inducción y la de información.

En la fase de inducción el mediador procede a realizar una invitación al propietario de la tierra y a la empresa para que asistan a la primera sesión del proceso de mediación energética, explicándoles que su función es “proveer a las partes de las mejores condiciones para que se alcancen acuerdos voluntarios y satisfactorios, propiciando la comunicación y entendimiento para la construcción de una sana relación en el futuro entre las partes” (SEDATU, 2015) y que esa primera reunión es para explicarles las disposiciones legales que rigen al proceso de mediación y los alcances del mismo.

Para el caso hipotético que se está analizando se supone que la convocatoria a la primera sesión del proceso de mediación se entregó a los interesados el día jueves 5 de abril 2018, con 8 días de anticipación a la fecha de reunión, como lo establecen los lineamientos (SEDATU, 2015), fijando como lugar de la reunión la casa ejidal de Rafael Lara Grajales, en el estado de Puebla.

En esta misma fase se explica la opción existente en la Ley y Reglamento acerca de la solución por la vía judicial o administrativa, en el acto de Servidumbre Legal de Hidrocarburos, para las actividades derecho de vía, cuyo propósito es permitir a las empresas involucradas en el sector compartir la posesión y uso de suelo con sus dueños durante el tiempo del proyecto, esto, considerando que las partes no lleguen a un acuerdo: La Servidumbre Legal de Hidrocarburos será promovida ante el Juez de Distrito en materia civil o Tribunal Unitario Agrario competente, o bien a través de la Secretaria de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) al concluir el proceso de mediación sin que se haya aceptado la contraprestación sugerida por el mediador correspondiente.

Habiendo manifestado el consentimiento de lo mencionado, las partes junto con el mediador formalizan el Acuerdo para la Mediación, estableciendo cómo se llevará a cabo el proceso y de manera enunciativa más no limitativa los temas de la forma, gastos, lugares, horarios, uso de la voz, plazos y elaboración de documentos de registro.

Una vez concluida la fase de inducción, se acuerda si se lleva a cabo la fase informativa, en la cual el asignatario o contratista hace una presentación del proyecto energético y donde los propietarios exponen lo que a su derecho les convenga.

3.1.2 Etapa de diálogos

En la etapa de diálogos, el mediador facilita la comunicación entre los ejidatarios afectados por el proyecto de energía respecto a la implementación de un gasoducto que pasará por sus tierras y el representante legal de la empresa "SINGAS SA de CV".

El proceso de mediación se lleva a cabo a través de sesiones en las que el mediador formula a las partes preguntas pertinentes que lo lleven a identificar la situación y las posibles formas o modalidades de adquisición, uso, goce o afectación de los terrenos, bienes o derechos.

El mediador limita llevar la etapa de diálogos hasta los primeros 89 días del proceso de mediación como máximo, esto con el fin de que al llegar al día 90, si las partes no han llegado a un acuerdo, estar en posibilidad de sugerir el monto base de contraprestación, el cual correspondería al del avalúo emitido por el INDAABIN, realizando la notificación a las partes y quedando los siguientes 30 días para que éstas presenten su manifiesto de conformidad. Una vez manifestada su conformidad el mediador las convoca a suscribir el acuerdo.

El mediador deberá informar a la Unidad el acuerdo alcanzado por las partes en los siguientes términos:

- La identidad de las partes y el carácter con el que comparecieron.
- El objeto del Acuerdo, incluida la contraprestación.
- Los nombres, firmas y huellas digitales de las partes.
- La mención de que el Acuerdo alcanzado se hizo de manera libre e informada y es reconocido por las partes en los términos de la normatividad aplicable.

3.2 Análisis del caso y sus alternativas de solución

Nuestro caso de estudio establece que el ejidatario quiere que le ayuden a regularizar sus tierras para que pueda vendérselas al contratista, pues actualmente no tiene su título de propiedad: la empresa, por su parte, le ofrece hacerlo solo si celebran un contrato de promesa de compraventa y permite que comiencen la obra y acepte el avalúo que ellos tienen y mandaron a hacer con un perito que no está en el subpadrón del INDAABIN o emitido por una institución de crédito.

Cabe señalar que el predio cuyas tierras está negociando el ejidatario no está regularizada, pues el propietario original falleció y designó cinco sucesores que están en medio de un juicio testamentario, pues tres de ellos

no están de acuerdo que se realice el proyecto en su propiedad, por lo cual esto también debe ser resuelto como condición para el establecimiento del contrato entre las partes.

El caso presentado, ilustra varios elementos a analizar, los cuales se abordarán de forma separada para tener un mejor desarrollo en la búsqueda de alternativas para poder dar solución a los diversos conflictos que se presentan:

Elemento 1. El ejidatario desea le apoyen a regularizar sus tierras para su venta, ya que no cuenta con su título de propiedad.

Tomando en cuenta lo que menciona el artículo 100 de la Ley de Hidrocarburos:

“Artículo 100.- La contraprestación, los términos y las condiciones para el uso, goce o afectación de los terrenos, bienes o derechos necesarios para realizar las actividades de Exploración y Extracción de Hidrocarburos serán negociados y acordados entre los propietarios o titulares de dichos terrenos, bienes o derechos, incluyendo derechos reales, ejidales o comunales, y los Asignatarios o Contratistas. Tratándose de propiedad privada, además podrá convenirse la adquisición”.

Por lo tanto, para el desarrollo de proyectos de energía, como el de la implementación del gasoducto, se establecen los términos y condiciones claros para llevar a cabo el uso, ocupación y la adquisición de las tierras que son negociados y acordados entre los asignatarios o contratistas y los propietarios que tienen la titularidad de los terrenos.

La empresa no tiene problema en brindar el apoyo y asesoría que se requiera para regular la situación de la tierra del ejidatario, siempre y cuando se les permita iniciar la obra por medio de un contrato de promesa de compraventa, lo que requiere ante todo que el que se ostenta como propietario de los derechos primero se acredite como ejidatario conforme a la Ley Agraria, la cual establece:

“Artículo 16.-La calidad de ejidatario se acredita:

I. Con el certificado de derechos agrarios expedido por autoridad competente

II. Con el certificado parcelario o de derechos comunes

III. Con la sentencia o resolución relativa del tribunal agrario.”

Esto le garantiza a la empresa que con quien desea establecer un contrato es verdaderamente un ejidatario, ya que pudiera presentarse la situación de que la persona no cuenta con los derechos de la tierra.

En el artículo 101 fracción VI de la Ley de Hidrocarburos se establece que la contraprestación deberá cubrir:

1. Pago de las afectaciones de bienes o derechos distintos de la tierra, así como la previsión de daños y perjuicios, que se podrían sufrir por el desarrollo del proyecto, calculado en función de la actividad habitual de dicha propiedad.
2. Renta por concepto de ocupación, servidumbre o uso de la tierra.
3. En proyectos de extracción comercial de hidrocarburos, un porcentaje de los ingresos que correspondan al asignatario o contratista, tratándose de gas natural no asociado, el mismo no podrá ser menor al 0.5%, ni mayor al 3%; mientras que, para los demás casos, no podrá ser menor al 0.5%, ni mayor al 2%, habiendo descontado anteriormente los pagos al Estado.

Podrán pactarse diversas modalidades de contraprestación además del pago en efectivo.

Elemento2. La empresa ofrece el apoyo para la regularización de las tierras del ejidatario siempre y cuando se haga un contrato de promesa de compraventa para comenzar la obra.

Para encontrar las alternativas de solución nos basamos en los fundamentos de la Ley Agraria:

“Artículo 14. - Corresponde a los ejidatarios el derecho de uso y disfrute sobre sus parcelas, los derechos que el reglamento interno de cada ejido les

otorgue sobre las demás tierras ejidales y los demás que legalmente les correspondan”(CGEUM, 2017).

La Ley Agraria permite a los titulares de derechos agrarios el poder celebrar cualquier tipo de contrato con terceros para el uso de su tierra, ya que existe la libre disposición del bien mediante la enajenación del mismo.

Para esto se necesita primero que el titular tenga la adopción del dominio pleno de la parcela, sobre todo destacando que la empresa no pertenece al ejido y es el medio por el cual se le puede vender. En su artículo 23 la Ley Agraria establece:

“Artículo 23.- La asamblea se reunirá por lo menos una vez cada seis meses o con mayor frecuencia cuando así lo determine su reglamento o su costumbre. Serán de la competencia exclusiva de la asamblea los siguientes asuntos:

I. Formulación y modificación del reglamento interno del ejido;

II. Aceptación y separación de ejidatarios, así como sus aportaciones;

III. Informes del comisariado ejidal y del consejo de vigilancia, así como la elección y remoción de sus miembros;

IV. Cuentas o balances, aplicación de los recursos económicos del ejido y otorgamiento de poderes y mandatos;

V. Aprobación de los contratos y convenios que tengan por objeto el uso o disfrute por terceros de las tierras de uso común;

VI. Distribución de ganancias que arrojen las actividades del ejido;

VII. Señalamiento y delimitación de las áreas necesarias para el asentamiento humano, fundo legal y parcelas con destino específico, así como la localización y relocalización del área de urbanización;

VIII. Reconocimiento del parcelamiento económico o de hecho y regularización de tenencia de posesionarios;

IX. Autorización a los ejidatarios para que adopten el dominio pleno sobre sus parcelas y la aportación de las tierras de uso común a una sociedad, en los términos del artículo 75 de esta ley;

X. Delimitación, asignación y destino de las tierras de uso común, así como su régimen de explotación;

XI. División del ejido o su fusión con otros ejidos;

XII. Terminación del régimen ejidal cuando, previo dictamen de la Procuraduría Agraria solicitado por el núcleo de población, se determine que ya no existen las condiciones para su permanencia;

XIII. Conversión del régimen ejidal al régimen comunal;

XIV. Instauración, modificación y cancelación del régimen de explotación colectiva; y

XV. Los demás que establezca la ley y el reglamento interno del ejido.”

Dado que la asamblea es el órgano superior del ejido y por medio de ella se deciden todas las acciones anteriormente descritas, cabe mencionar que debe haber una sesión de formalidades especiales a partir de la fracción VII a la XV que este artículo comprende, siendo que la fracción IX es la aplicable, y le da esa calidad en la asamblea. Para la instalación válida de la asamblea, cuando ésta se reúna por virtud de primera convocatoria, deberán estar presentes cuando menos tres cuartas partes de los ejidatarios y cuando se reúna por virtud de segunda o ulterior convocatoria, la asamblea se celebrará válidamente cuando se reúna la mitad más uno de los ejidatarios.

Ley Agraria en su artículo 56 describe el mecanismo para la regularización de los derechos de la tenencia de la tierra, mencionando que la asamblea de cada ejido, con las formalidades previstas, podrá determinar el destino de las tierras para regularizar la tenencia de los posesionarios o de quienes carezcan de los certificados correspondientes. Consecuentemente, la asamblea podrá destinarlas en favor del ejidatario.

El Registro Agrario Nacional emitirá las normas técnicas que deberá seguir la asamblea para la delimitación de la tierra, además el Registro expedirá el certificado parcelario en favor del ejidatario, conforme a las instrucciones de la asamblea, por conducto del comisariado o por el representante que se designe. Este certificado deberá inscribirse en el propio Registro Agrario Nacional.

El artículo 57 de la Ley Agraria menciona:

“Artículo 57.- Para proceder a la asignación de derechos sobre tierras a que se refiere el artículo anterior, la asamblea se apegará, salvo causa justificada y expresa, al siguiente orden de preferencia:

I. Posesionarios reconocidos por la asamblea;

II. Ejidatarios y vecindados del núcleo de población cuya dedicación y esmero sean notorios o que hayan mejorado con su trabajo e inversión las tierras de que se trate;

III. Hijos de ejidatarios y otros vecindados que hayan trabajado las tierras por dos años o más; y

IV. Otros individuos, a juicio de la asamblea.

Cuando así lo decida la asamblea, la asignación de tierras podrá hacerse por resolución de la propia asamblea, a cambio de una contraprestación que se destine al beneficio del núcleo de población ejidal.”

Una vez que el ejidatario obtiene la asignación de la tierra, en la Ley Agraria se encuentra el proceso de enajenación de derechos parcelarios, tal como lo menciona el siguiente artículo:

“Artículo 80. - Los ejidatarios podrán enajenar sus derechos parcelarios a otros ejidatarios o vecindados del mismo núcleo de población.

Para la validez de la enajenación se requiere:

a) *La manifestación de conformidad por escrito de las partes ante dos testigos, ratificada ante fedatario público;*

b) *La notificación por escrito al cónyuge, concubina o concubinario y los hijos del enajenante, quienes, en ese orden, gozarán del derecho del tanto, el cual deberán ejercer dentro del término de treinta días naturales contados a partir de la notificación a cuyo vencimiento caducará tal derecho.*

Será aceptable para este efecto la renuncia expresada por escrito ante dos testigos e inscrita en el Registro Agrario Nacional, y

c) *Dar aviso por escrito al comisariado ejidal.*

Realizada la enajenación, el Registro Agrario Nacional, procederá a inscribirla y expedirá los nuevos certificados parcelarios, cancelando los anteriores. Por su parte, el comisariado ejidal deberá realizar la inscripción correspondiente en el libro respectivo.”

Este artículo argumenta la libre disposición del bien, lo que permite que el ejidatario pueda enajenar sus derechos parcelarios a favor de un tercero siempre y cuando se cumpla con los puntos antes mencionados en dicho artículo.

Una vez que se cumpla lo anterior, se argumenta respecto a la adopción del dominio pleno, donde se consideran los artículos 81, 82 y 83 de la Ley Agraria, estableciendo lo siguiente:

“Artículo 81.-Cuando la mayor parte de las parcelas de un ejido hayan sido delimitadas y asignadas a los ejidatarios en los términos del artículo 56, la asamblea, con las formalidades previstas a tal efecto por los artículos 24 a 28 y 31 de esta ley, podrá resolver que los ejidatarios puedan a su vez adoptar el dominio pleno sobre dichas parcelas, cumpliendo lo previsto por esta ley.”

“Artículo 82.-Una vez que la asamblea hubiere adoptado la resolución prevista en el artículo anterior, los ejidatarios interesados podrán, en el momento que lo estimen pertinente, asumir el dominio pleno sobre sus parcelas, en cuyo caso solicitarán al Registro Agrario Nacional que las

tierras de que se trate sean dadas de baja de dicho Registro, el cual expedirá el título de propiedad respectivo, que será inscrito en el Registro Público de la Propiedad correspondiente a la localidad.

A partir de la cancelación de la inscripción correspondiente en el Registro Agrario Nacional, las tierras dejarán de ser ejidales y quedarán sujetas a las disposiciones del derecho común.”

“Artículo 83.-La adopción del dominio pleno sobre las parcelas ejidales no implica cambio alguno en la naturaleza jurídica de las demás tierras ejidales, ni significa que se altere el régimen legal, estatutario o de organización del ejido.

La enajenación a terceros no ejidatarios tampoco implica que el enajenante pierda su calidad de ejidatario, a menos que no conserve derechos sobre otra parcela ejidal o sobre tierras de uso común, en cuyo caso el comisariado ejidal deberá notificar la separación del ejidatario al Registro Agrario Nacional, el cual efectuará las cancelaciones correspondientes.” (CGEUM, 1992).

De acuerdo a lo mencionado en los artículos citados de la Ley Agraria, mediante el procedimiento de adopción de dominio pleno se puede cambiar el régimen de la tenencia de la tierra ejidal a propiedad privada, recordando que para ello debe celebrarse una asamblea de formalidades especiales acorde al Artículo 23 fracción IX de esta misma ley, por tanto, una vez que se ha concedido el dominio pleno de la parcela al ejidatario, este debe acudir al Registro Agrario Nacional (RAN) para que mediante un trámite pueda dar de baja la titularidad parcelaria y posteriormente a través de la expedición de un título de propiedad se incorporará a la materia civil, de esta manera deberá inscribir su título de propiedad en el Registro Público de la Propiedad de la localidad dependiendo del estado en que se realice dicha desincorporación de tierra del ejido quedando a las formalidades de derecho común.

El ejidatario que haya optado por el dominio pleno no perderá su calidad de ejidatario si conserva su certificado de titularidad de tierras de uso común.

Haciendo el análisis de lo mencionado, vemos que las tierras ejidales no tienen como tales una escritura, sino que es un certificado parcelario el que distingue al propietario, siendo el dueño originario la federación, ya que el estado da ese certificado y ampara al titular de derechos tener la parcela. La venta o cesión a otro integrante del ejido se realiza por medio de una cesión de derechos que se inscribe en el RAN, mientras que la venta a terceros ajenos al ejido solo es posible si antes el ejidatario obtiene el dominio pleno sobre sus tierras y las inscribe el Registro Público de la Propiedad, siendo este el procedimiento que habría de seguir el ejidatario para poder vender su tierra a la empresa interesada, la cual desea implementar el proyecto de construcción de un gasoducto.

Hay que tomar en cuenta que existen otros sujetos del núcleo agrario a los que tienen que avisar, ya que tienen derecho del tanto o un derecho sobre la tierra y que es necesario que el ejidatario les notifique a ellos y al comisariado ejidal de su intención de vender, esperando que en un término de 30 días manifiesten su intención de adquirir la tierra, en el caso de no existir ningún interés, se puede llevar a cabo la operación de promesa de compra-venta con las formalidades que el derecho común establece.

Por medio del contrato de promesa de compraventa se asume la obligación de celebrar un contrato en una fecha futura.

Esta promesa constituye un acto preliminar, es decir, que es una forma de asegurar antes la existencia de otro contrato, para evitar que alguna de las partes se desista y se pueda empezar la obra del proyecto.

La Secretaría de Energía emite los Lineamientos y Modelos de Contratos para el uso, goce, afectación o, en su caso, adquisición, de los terrenos, bienes o derechos para realizar las actividades de exploración y extracción de hidrocarburos y de transporte por medio de ductos (gasoducto).

En atención a lo establecido en el Código Civil del Estado Libre y Soberano de Puebla, artículo 2119, para efecto de determinar la posibilidad de celebrar el contrato de promesa de compraventa, establece que la propiedad será transmitida a un tercero hasta la celebración del contrato definitivo, siempre

que no exista ningún impedimento legal para su celebración, solo resta determinar su procedencia ante el Juzgado de Distrito en Materia Civil.

Referente al inicio de la obra, quien establece los requisitos con los que el permisionario debe contar para adquirir licencia es la Ley de Ordenamiento Territorial del Municipio y su Ley de Obras Públicas, junto con su reglamento de construcción.

Elemento 3. Que el ejidatario acepte un avalúo de un perito que no está en el subpadrón del INDAABIN.

En cuanto al avalúo, debe señalarse que este estudio es una referencia fundamental para determinar la contraprestación que el asignatario o contratista presenta al titular de los derechos de la tierra.

Debe destacarse que en el caso de estudio la empresa presenta un avalúo que no es procedente, ya que fue realizado por un perito del contratista, mientras que la Ley de Hidrocarburos en su artículo 104 y su Reglamento establecen de manera estricta que es obligatorio que dicho avalúo se realice por peritos inscritos en el subpadrón del INDAABIN, por tanto el mediador energético deberá solicitar un avalúo emitido por esta institución o por instituciones de crédito del país que se encuentren autorizadas, corredores públicos o profesionistas con postgrado en valuación, siempre que formen parte del padrón que se establezca en los términos del Reglamento de Hidrocarburos.

Los avalúos emitidos por el INDAABIN en términos del Reglamento de hidrocarburos y conforme al artículo 104 de la ley correspondiente, deben considerar, entre otros factores:

- Generación de plusvalías de los terrenos por concepto del proyecto a desarrollar dentro de la zona de influencia.
- Características idóneas para el desarrollo del proyecto.
- Afectaciones fuera del área de derecho de vía.
- Gastos complementarios relacionados a la reubicación de los afectados.

- Gastos por daños y perjuicios de carácter temporal, calculados en función de la actividad habitual de dicha propiedad.

Elemento 4. Tres de los cinco titulares de derechos de copropiedad no están de acuerdo en el proyecto y están en el medio de un juicio testamentario.

En el caso de estudio existe un conflicto respecto al juicio testamentario que se presenta, pues el propietario original de los derechos dejó designados a varios herederos, quedando involucrados cinco interesados que pudieran ser titulares de la tierra. Al respecto es muy importante mencionar que la legislación agraria no contempla la figura de copropiedad en el caso de las tierras ejidales:

Conforme al artículo 9o. de la Ley Agraria, los núcleos de población ejidales o ejidos son propietarios de las tierras que les han sido dotadas o de las que hubieren adquirido por cualquier otro título; de ahí que los ejidatarios en lo particular mientras se continúe con el régimen de explotación ejidal, únicamente tienen derecho al uso, aprovechamiento, usufructo, goce y disfrute de sus parcelas, pero no al dominio de éstas, toda vez que ese derecho corresponde al núcleo y no a sus integrantes. En consecuencia, en materia agraria no opera la figura de la copropiedad, máxime que la ley de la materia no la contempla.” (Tribunal Colegiado de Circuito, 2006).

En base a la Ley Agraria:

“Artículo 17.- El ejidatario tiene la facultad de designar a quien deba sucederle en sus derechos sobre la parcela y en los demás inherentes a su calidad de ejidatario, para lo cual bastará que el ejidatario formule una lista de sucesión en la que consten los nombres de las personas y el orden de preferencia conforme al cual deba hacerse la adjudicación de derechos a su fallecimiento. Para ello podrá designar al cónyuge, a la concubina o concubinario en su caso, a uno de los hijos, a uno de los ascendientes o a cualquier otra persona.

La lista de sucesión deberá ser depositada en el Registro Agrario Nacional o formalizada ante fedatario público. Con las mismas formalidades podrá ser

modificada por el propio ejidatario, en cuyo caso será válida la de fecha posterior.”

En las tierras ejidales no existe la copropiedad, es decir, una persona no puede dejar a más de un heredero la tierra parcelada. La forma de sucesión es mediante una lista de sucesores, dando preferencia al primero de la lista, es decir, solo puede existir un titular, en virtud a que, si es válido un testamento, los hijos se deben poner de acuerdo para saber quién será el titular de derechos de la tierra, sin embargo en caso que no se designara a un único propietario, por medio de una demanda ante el Tribunal Unitario Agrario (TUA) se determina quién es el indicado, y si aún no hay un elegido, el juez o magistrado, pone a la venta dicha propiedad y lo reparte entre el número de interesados.

“Artículo 18.- Cuando el ejidatario no haya hecho designación de sucesores, o cuando ninguno de los señalados en la lista de herederos pueda heredar por imposibilidad material o legal, los derechos agrarios se transmitirán de acuerdo con el siguiente orden de preferencia:

I. Al cónyuge;

II. A la concubina o concubinario;

III. A uno de los hijos del ejidatario;

IV. A uno de sus ascendientes; y

V. A cualquier otra persona de las que dependan económicamente de él.

En los casos a que se refieren las fracciones III, IV y V, si al fallecimiento del ejidatario resultan dos o más personas con derecho a heredar, los herederos gozarán de tres meses a partir de la muerte del ejidatario para decidir quién, de entre ellos, conservará los derechos ejidales. En caso de que no se pusieran de acuerdo, el Tribunal Agrario proveerá la venta de dichos derechos ejidales en subasta pública y repartirá el producto, por partes iguales, entre las personas con derecho a heredar. En caso de igualdad de posturas en la subasta tendrá preferencia cualquiera de los herederos.”

En esta parte se toma en cuenta la participación del Tribuna Unitario Agrario, al cual le competen las controversias relacionadas con la tenencia de la tierra, así mismo la Ley Agraria da el tratamiento a este tipo de situación presentada respecto de una sucesión testamentaria y como supletorio el Código Civil del Estado Libre y Soberano de Puebla.

IV. RESULTADOS DE LA MEDIACIÓN Y SU INTERPRETACIÓN

El proceso de la mediación se cumple de manera satisfactoria en base a las leyes y sus respectivos reglamentos, siguiendo un orden como se establece en los lineamientos y bajo los principios rectores que emiten, pudiendo integrar a las partes a la búsqueda de soluciones mediante un método que les permitiera ganar a ambos, respetando en todo momento sus derechos fundamentales.

El aspecto de que el ejidatario en todo momento estuvo dispuesto a permitir a la empresa permisionaria llevar a cabo el proyecto de energía por un pago justo, misma que apoyó a la regularización de las tierras del ejidatario para la obtención del dominio pleno, fue parte importante para el alcanzar el acuerdo y finalmente poder establecer la compraventa del inmueble.

Parte de la responsabilidad del ejidatario fue informar al Comisariado Ejidal y al núcleo agrario la intención de venta de su parcela, y debido a que no se presentó manifiesto alguno por parte de los integrantes del núcleo ejidal, terminando los 30 días que menciona la Ley Agraria, la tierra puede finalmente ser vendida a la empresa.

Como una obligación del mediador energético se solicitó un nuevo avalúo, siendo la base de la contraprestación sugerida, ya que el que ofrecía la empresa carece de validez, es decir, solo aplican aquellos avalúos que emiten los peritos que forman parte del INDAABIN o de Instituciones de crédito autorizadas o mediante profesionistas con postgrado en valuación inscritos en el subpadrón autorizado.

Los acuerdos alcanzados por las partes se presentaron ante un Juez de Distrito o Tribunal Agrario competente para ser validados.

Estos acuerdos fueron alcanzados por voluntad de las partes y de manera que siempre estuvieran informados sobre los aspectos legales y técnicos, pudiendo ser asesorados en cualquier momento por la Procuraduría Agraria o una entidad jurídica confiable. (Anexo 2)

4.1 Formalización del acuerdo para la mediación

El día de la primera sesión es fijado de acuerdo con el artículo 10 de los Lineamientos que regulan el proceso de mediación sobre el uso y ocupación superficial en materia de hidrocarburos (SEDATU, 2015),

Se da aviso a la presidencia del Municipio de Rafael Lara Grajales la realización de la sesión como medida de seguridad, mencionando el lugar para realizar la reunión preparatoria y dando su ubicación.

Con fundamento en los Lineamientos que regulan el proceso de mediación sobre el uso y ocupación superficial en materia de hidrocarburos y en los artículos 106 fracción II de la Ley de Hidrocarburos y 76, fracción I, de su Reglamento, siendo las 09:00 horas del día 13 de abril de 2018 y estando reunidos en la casa ejidal de Rafael Lara Grajales, Puebla, el Lic. Narciso Castro Medina representante legal de la empresa SINGAS S.A. de C.V., el Sr. Sebastián Nájera Gudiño titular de derechos del ejido, y el Ing. Victor Villeda Vivanco, mediador energético designado por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, se da inicio la sesión de la etapa preparatoria del proceso de mediación.

4.2 Presentación: etapa preparatoria

En este apartado se describe cómo se desarrolla la presentación del mediador con el fin de establecer las reglas y el acuerdo para la mediación.

Mediador: *Que tal buenos días, es un placer estar aquí con ustedes el día de hoy 13 de abril 2018, en la casa ejidal de Rafael Lara Grajales, Puebla, y, antes que nada, agradecerles su intención de estar aquí y poder llevar a cabo la sesión de mediación.*

Mi nombre es Victor Villeda Vivanco, soy el mediador energético asignado por la Secretaria de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, y mi función es contribuir a facilitar la comunicación entre ambos para generar soluciones y construir acuerdos que ustedes mismos desarrollen.

Me gustaría primero saber sus nombres y qué esperan como resultado de estas reuniones de mediación.

Propietario: *Me llamo Sebastián Nájera Gudiño y espero se me ayude a regularizar mis tierras para su venta por un precio justo y lograr resolver mi problema respecto a un juicio testamentario con mis hermanos en base a una herencia.*

Representante legal: *Mi nombre es Narciso Castro Medina y espero llegar a un acuerdo donde tenga certeza de que el señor Sebastián es el propietario de la tierra que deseo adquirir y no tenga impedimentos para usarla.*

Mediador: *Ahora les comento, que la sesión de mediación se enfocará a llegar a una solución que satisfaga a ambas partes a fin de lograr acuerdos que ustedes mismos vayan generando.*

Les deseo mencionar que es necesario establecer algunas reglas para llevar a cabo de la mejor manera este proceso, antes que nada, nos dirigiremos en todo momento con respeto y se levantara la mano para pedir el uso de la palabra o ir al baño, mantener los celulares en modo silencio y avisar si es necesario atender la llamada, quiero sientan total confianza en que, si existe alguna duda, exponerla y poder aclararla. ¿Están de acuerdo con estas reglas que acabo de mencionar?

Propietario y Representante legal: *Estamos de acuerdo.*

Mediador: *Continuando, debo mencionar que la mediación se regirá a través de sus principios, es decir, la voluntariedad nos permite estar presentes sin ser obligados o forzados, la confidencialidad es el no divulgar lo acontecido en estas sesiones, la flexibilidad es en referencia de que el camino al acuerdo es elaborado por ustedes mismos, la imparcialidad es que no hay favoritismo para ninguna de las partes y la honestidad, que es ante todo ser sinceros, por mencionar algunos.*

Comentar que la mediación tiene 2 etapas siendo la primera la etapa preparatoria, la cual tiene una fase llamada de inducción y donde se les orienta sobre las disposiciones legales y los alcances de la mediación, siendo de gran relevancia mencionar que en caso de no alcanzar el acuerdo dentro de los 120 días que dura la mediación, existe la opción que se marca

en la Ley de Hidrocarburos y su Reglamento, donde se establece el inicio del trámite para la constitución de la servidumbre legal vía administrativa.

La segunda fase es la de información donde ustedes deciden si nuevamente se presenta el proyecto energético, pudiendo el Sr. Sebastián expresar lo que a su derecho convenga respecto al objeto de la mediación. Quiero aclarar que se puede prescindir de esta etapa, por tanto, ¿Gusta que se le muestre la presentación del proyecto Sr. Sebastián?

Propietario: *Ya se me ha mostrado anteriormente y a menos que exista un cambio, no es necesario que se me explique de nuevo.*

Representante legal: *El proyecto no ha tenido ningún cambio, consiste en lo mismo que se presentó anteriormente en la negociación con el Sr. Sebastián.*

Mediador: *Aclarando ese punto, ahora en base a la situación de la herencia que menciona Sr. Sebastián, entiendo que ésta cuestión involucra a sus familiares, ¿Les parece si los incluimos en la siguiente etapa para saber lo que les inconforma?*

Propietario y Representante legal: *Si nos parece bien incluirlos.*

Mediador: *Entonces, continuaremos la siguiente semana donde empezaremos con la segunda etapa del proceso, llamada diálogos, para ello daremos manifiesto de conformidad del acuerdo de la aceptación de la mediación. (Anexo 1).*

4.3 Entrevista: etapa de diálogos

El mediador conduce la etapa de diálogos haciendo uso de las técnicas y preguntas enfocadas a generar información sobre las causas del conflicto, los sentimientos y los intereses de las partes. En esta etapa el mediador fue tomando notas para obtener las ideas principales, situaciones e inquietudes de las partes. Además, el dar una breve introducción y un saludo cordial ayuda a armonizar el ambiente.

Mediador: *Buenos días Sr. Sebastián y Lic. Narciso, el día de hoy 21 de abril iniciamos con la etapa de diálogos a fin de conocer sus inquietudes y generar soluciones a las mismas, noto Sr. Sebastián que lo acompañan sus familiares afectados por el proyecto conforme a lo establecido en la sesión anterior y con quienes tiene su problema de juicio testamentario.*

Me gustaría saber primero ¿Cómo se sienten actualmente con su situación respecto a la herencia?

Mediante una pregunta reflexiva se puede obtener información relevante que nos ayude a encontrar los puntos clave en base a los sentimientos y necesidades de los afectados.

Afectados: *Nuestra inquietud es que nuestro padre en su testamento nos dejó a todos como herederos, y mi hermano Sebastián quiere vender nuestra tierra a la empresa, siendo que nos sentimos molestos porque no estamos de acuerdo en la implementación del proyecto de gasoducto, debido a que nos parece muy poco lo que ofrece la empresa.*

Es muy importante que el mediador fije su mirada en los ojos de los entrevistados a fin de que estos se sientan escuchados y por tanto comprendidos, generando así, empatía hacia ellos.

Mediador: *Comprendo que se sienten molestos por la implementación del proyecto, además de la contraprestación sugerida por la empresa, ¿Se les dio a conocer que beneficios y alcances tiene el proyecto hacia ustedes?*

Afectados: *Solo que nos convendría por la generación de trabajos y mejor servicio de gas, pero no nos parece una oferta justa por la afectación de nuestra tierra, la empresa solo busca su propio beneficio.*

Mediador: *En base a lo mencionado, ¿Qué sería una mejor perspectiva de vida para sus familias en cuanto a la implementación del proyecto?*

Afectados: *Claro que queremos algo mejor y por eso estamos aquí, para ver que podemos obtener mediante estas sesiones.*

Mediador: *Comprendo ahora que su molestia recae en la contraprestación que ofrece la empresa, ya que no les satisface y referente a su situación correspondiente a la herencia, me gustaría invitarlos a leer lo que la Ley Agraria establece en referencia a esta situación y en base a lo que menciona esta ley poder tomar la decisión adecuada y además pensar en ¿Qué creen haría su padre si observará su situación actual de disputa entre hermanos?*

Se hace mención a los hermanos herederos de las disposiciones legales respecto al juicio testamentario planteando dos soluciones refiriendo a lo que la Ley Agraria menciona en su artículo 18:

“1. El Juez o Magistrado exhorta a elegir a una persona de entre las cinco para poder tener la titularidad de los derechos.

2. Al no haber una elección el Juez o Magistrado pone a la venta la tierra y lo obtenido se divide en partes iguales.”

Afectados: *Consultaremos lo que la Ley Agraria establece y debatiremos al respecto.*

Mediador: *Ahora dirigiéndome al Sr. Narciso ¿Le parece si nuevamente les puede explicar las ventajas y beneficios del proyecto a los familiares afectados?*

Propietario y Representante legal: *Sí, me parece bien. El proyecto que deseamos implementar es en gran parte un beneficio para las comunidades cercanas y del ejido en el aspecto de poder llevarles el servicio de gas natural tanto a los usos domésticos, como de la industria, a fin de poder ejercer un crecimiento y desarrollo conjunto, y que además genere nuevos empleos bien remunerados.*

Mediador: *Entiendo que no existe impedimento por apoyar al Sr. Sebastián para regularizar sus tierras por parte de la empresa, sin embargo, respecto a la contraprestación es necesario señalar que la base de negociación debe establecerse a partir del avalúo emitido por un perito autorizado y que está disponible no cumple esa característica, por lo que es mi obligación solicitar un avalúo que esté dentro de lo establecido en la Ley de Hidrocarburos y su*

Reglamento ¿Está de acuerdo Lic. Narciso en solicitar este nuevo avalúo a través de un perito inscrito en el INDAABIN, para que sea la base de la contraprestación con motivo de dar certeza de un precio justo por la tierra?

Representante legal: *Claro que sí, siendo un requisito indispensable, como menciona ingeniero, espero este avalúo le dé certeza al Sr. Sebastián y a sus hermanos de que recibirán un precio justo por sus tierras.*

Propietario: *Por mi está bien, sin embargo, tendré que revisar la Ley Agraria junto con mis familiares y habiendo visto la nueva contraprestación, consideraremos lo que nos parezca más conveniente.*

Afectados: *Tenemos que discutirlo y ponernos de acuerdo, evaluar la situación y esperar el avalúo que se solicitó al INDAABIN.*

Mediador: *Entonces, damos por terminada esta sesión en espera de obtener la información y el resultado del nuevo avalúo; una vez que ya se cuente con la información solicitada se dará seguimiento al proceso de mediación y se citará a una nueva sesión.*

Posteriormente se convoca a una reunión el día 27 de abril 2018 para poner a consideración de las partes los resultados del avalúo y de lo establecido por la Ley Agraria.

Mediador: *Buenos días, en esta sesión se presenta el avalúo solicitado al INDAABIN a fin de obtener el valor base de la contraprestación y lo referente a las implicaciones de la Ley Agraria en tema de la titularidad de la tierra.*

Una vez revisada la información solicitada se da voz a las partes, acordando entre ambas respetar el avalúo del IDAABIN como contraprestación, además se dio explicación a los familiares del propietario, acorde a lo establecido por la Ley Agraria, tomando finalmente la decisión de que el Sr. Sebastián quedara como titular de la tierra, solicitando suscribir el acuerdo alcanzado en la cual se designe una quinta parte de los beneficios de la compraventa del inmueble para cada uno de los hermanos. (Anexo 2)

V. CONCLUSIONES

Los cambios que registrados actualmente en el ámbito del sector energético de México han impulsado modificaciones constitucionales y la emisión de leyes para mantener un modelo que ofrezca oportunidades a los diversos inversionistas particulares en mercados que sean justos y transparentes, favoreciendo la estructura social y económica de nuestro país.

El salvaguardar los derechos de los grupos sociales es muy importante, ya que antes de la reforma las empresas como PEMEX y CFE expropiaban los terrenos para construir sus proyectos sin tomar en cuenta los daños y perjuicios que ocasionaban, además de dar una contraprestación que no correspondía al valor justo de la tierra; ahora se necesita la garantía de respetar y proteger esos derechos fundamentales de los propietarios o titulares de la tierra, al momento de implementar cualquier tipo de proyecto de energía.

En la mediación energética se toma al conflicto como propiedad de las partes y ellas son quienes tienen que generar las opciones y alternativas para destrabar la situación que los mantiene sin llegar a un acuerdo.

Se espera que los conflictos que surjan se puedan resolver sin mayores complicaciones, a través de procesos como la mediación, para que los proyectos que permitan desarrollar el potencial energético esperado se materialicen en nuestro el país, sin una afectación grave a los núcleos agrarios.

La entrevista fue la técnica más efectiva para nuestro caso ya que por medio de preguntas se logró una comunicación constructiva; siendo asertivo y legitimando el mediador creó empatía, facilitando el proceso de la mediación gracias a la confianza generada entre las partes.

El conocer y aplicar los fundamentos legales de los procesos de sucesión y los mecanismos de compraventa bajo el régimen ejidal aporta una gran herramienta para poder enfrentar de la mejor manera los diferentes retos

que se presenten en estos tipos de propiedad, ya que la mayor parte de uso y ocupación se da en tierras sociales.

El llevar a cabo proyectos de energía en terrenos ejidales es posible, teniendo en cuenta siempre que las empresas inversionistas que lleguen a implementar sus proyectos los realicen de manera transparente y en un marco justo, equitativo y con respeto de los derechos fundamentales de los integrantes de las comunidades o ejidos.

Podemos afirmar que la mediación energética es un proceso adecuado para la solución de controversias en las que el propietario de la tierra y el contratista no se ponen de acuerdo para establecer un contrato para el uso y ocupación superficial de tierra necesaria para el establecimiento de proyectos energéticos, como es el caso de la construcción de un gasoducto.

La mediación es el método de resolución de conflictos de manera pacífica, que permite establecer una relación benéfica entre las partes, a base de un modelo ganar-ganar, siempre con la premisa de comprender en todos sentidos las necesidades e intereses de las partes, y mediante el uso de técnicas se generan nuevos planteamientos a manera que permitan llegar a la solución del conflicto, como se ejemplifica con este caso hipotético de implementación de un gasoducto.

VI. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Congreso General De Los Estados Unidos Mexicanos. (CGEUM). (2017). Ley Agraria. Diario Oficial de la Federación, 27 de marzo de 2017. Recuperado el 15 de marzo de 2017 de: http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/13_270317.pdf. Consulta: 30 marzo de 2018
- Congreso General De Los Estados Unidos Mexicanos. (CGEUM). (2014) Ley de Hidrocarburos. Diario Oficial de la Federación, 11 de agosto de 2014. Recuperado el 29 de abril de 2017 de: http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5355989&fecha=11/08/2014. Consulta: 04 de abril 2018
- HIGHTON, ELENA YÁLVAREZ, GLADYS. “Mediación para resolver conflictos”. Buenos Aires, Argentina: Editorial Ad-Hoc, 1998.
- INAFED (2018). Enciclopedia de los Municipios y Delegaciones de México. Estado de Puebla, México. <http://www.inafed.gob.mx/work/enciclopedia/EMM21puebla/municipios/21117a.html> Consulta: 04 de abril de 2108.
- ISFAP (2018). El mediador: Funciones e instrumentos. <https://isfap.com/blog/mediador-funciones-e-instrumentos/> Consulta: 07 de abril de 2108
- JIMÉNEZ. Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla. (1984). <http://www.eumed.net/libros-gratis/2008c/427/Puebla.-20Codigo%20Civil.pdf>. Consulta: 15 abril de 2018.
- MUÑDUATE, LOURDES Y BARÓN, MIGUEL. “La Mediación como estrategia de resolución de conflictos.”. Sevilla, España: Universidad de Sevilla, 2001.
- MUÑOZ, YOLANDA YRAMOS, EUGENIA. “Mediación. Escuelas, herramientas, técnicas”. Bilbao, España: Fundación Gizagune, 2010.
- LEDERACH, J.P. Enredos, pleitos y problemas. Una guía práctica para ayudar a resolver conflictos. Ediciones Clara-Semilla. 1992.
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) (2015). Lineamientos que regulan el proceso de mediación sobre el uso y ocupación superficial en materia de hidrocarburos. Diario Oficial de la Federación, 12 de junio de 2015. Recuperado el 15 de marzo de 2017 de: http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5396528&fecha=12/06/2015. Consulta: 03 de abril de 2018.
- Secretaría de Energía, (SENER). (2016) Lineamientos y Modelos de Contratos para el uso, goce, afectación o, en su caso, adquisición de los terrenos, bienes o derechos para realizar las actividades de la exploración y extracción de hidrocarburos y de transporte por medio de ductos. Diario Oficial de la Federación. http://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5439693&fecha=02/06/2016. Consulta: 04 abril de 2018.

Tribunales Colegiados de Circuito. Novena Época. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo XXIV, Diciembre de 2006, Pág. 1314 <http://sjf.scjn.gob.mx/SJFSist/Documentos/Tesis/173/173798.pdf> Consulta: 08 de abril 2018

Wikipedia. La enciclopedia libre. Gasoducto. <https://es.wikipedia.org/wiki/Gasoducto> Consulta: 15 de marzo de 2108.

VII. ANEXOS

ANEXO 1

Acuerdo de aceptación de la mediación

SECRETARÍA DE DESARROLLOAGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO
Expediente: 001/2018.

Las partes manifiestan que es su voluntad llevar a cabo el proceso de mediación y pasar a la etapa de diálogos. La cual dará inicio el día 21 de abril de 2018. El proceso será en sesiones semanales, a las 10:00 horas en la casa ejidal de Rafael Lara Grajales, teniendo un máximo de 120 días naturales como duración de proceso, los gastos serán cubiertos por la empresa. Así mismo, se podrán traer a los integrantes del ejido afectados en referencia a la situación de juicio testamentario.

Firma y huella de las partes y del mediador de SEDATU.

C. Sebastián Nájera Gudiño.

Titular de derechos del Ejido "Rafael Lara Grajales"

Lic. Narciso Castro Medina

Representante Legal de la Empresa SINGAS, S.A. de C.V.

Víctor Villeda Vivanco

Mediador de SEDATU

ANEXO 2

Acuerdo de Mediación

En la ciudad de Rafael Lara Grajales, Puebla, siendo las 12:00 horas del 27 de abril 2018, el C. Narciso Castro Medina en representación de la Empresa SINGAS, S.A. de C.V. quien presenta poder notarial para tal efecto y se anexa copia certificada al presente acuerdo, y como titular de derechos de tenencia sobre la tierra ejidal al C. Sebastián Nájera Gudiño, con identificaciones oficiales:576908643567, 786546743217, respectivamente; y una vez enterados por el mediador de la Secretaria de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano, Ing. Víctor Villeda Vivanco, que por medio de la Mediación, decidieron buscar una solución satisfactoria entre las partes dentro del proyecto de energía, bajo el registro de Mediación Energética número 001/2018, con fundamento en los artículos 25, 27 y 28 de la Constitución General de la República; artículos 100 al 117 de la Ley de Hidrocarburos, y de conformidad con los lineamientos que regulan el proceso de mediación sobre el uso y ocupación superficial en materia de hidrocarburos, del decreto expedido por el 12 de junio de 2015; por lo que todas las partes que suscriben manifiestan:

Que se logró un ACUERDO de manera voluntaria, libre e informada en base a las formas o modalidades de adquisición, uso, goce o afectación de los terrenos, bienes o derechos, así como la contraprestación que corresponda, y de conformidad con el siguiente:

-----ACUERDOS-----

PRIMERA. Las partes manifiestan que es su deseo iniciar la regularización de tierras del ejidatario, siendo la empresa la que asuma los costos, con la finalidad de celebrar el contrato de compraventa de la tierra a ocupar, objeto de este acuerdo.

SEGUNDA. El ejidatario Sebastián Nájera Gudiño será reconocido por sus parientes como titular de los derechos de la tierra, estableciendo que una

quinta parte de los beneficios de la compraventa del inmueble le será otorgada a cada uno de los hermanos.

TERCERA. Ambas partes manifiestan que están de acuerdo en aceptar el avalúo realizado por los peritos inscritos en el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN), por lo que el valor acordado de la contraprestación es el emitido por esta institución, quedando como un valor justo para la compraventa de la tierra, una vez haya sido regularizada.

CUARTA. Las partes manifiestan que fue bajo su voluntad lograr el presente acuerdo, sin que existiera engaño, acoso o desinformación alguna.

QUINTA. Las partes manifiestan que, en caso de incumplirse el acuerdo, se acudirá ante la autoridad competente a efecto de que se lleven a cabo los acuerdos alcanzados.

Firma y huella de las partes y del mediador de SEDATU.

C. Sebastián Nájera Gudiño.

Titular de derechos del Ejido "Rafael Lara Grajales"

Lic. Narciso Castro Medina

Representante Legal de la Empresa SINGAS, S.A. de C.V.

Víctor Villeda Vivanco

Mediador de SEDATU

ANEXO 3

Contrato de Compraventa

ANEXO D

CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran, por una parte, el (PROPIETARIO), a quien en el curso del presente instrumento se le denominará como C. **Sebastián Nájera Gudiño**; y por la otra, el (PROMOVENTE), a quien en lo sucesivo se le denominará como "**SINGAS S.A. DE C.V.**", representada en este acto por el Lic. **Narciso Castro Medina**, en su carácter de representante legal o apoderado legal, en lo sucesivo individualmente referidos como "Parte" y actuando de manera conjunta como "Las Partes", de conformidad con las declaraciones y cláusulas siguientes:

DECLARACIONES:

I. Declara el C. Sebastián Nájera Gudiño, por conducto de su representante legal o apoderado legal y bajo protesta de decir verdad:

Tratándose de Ejidatario con dominio pleno (Propietario)

I.1. Que de conformidad con el artículo 27, fracción VII, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 80, 81, 82, 83, 84 y 86 en relación con los artículos 23, fracción IX, 24 a 28 y 31 de la Ley Agraria, así como la observancia del artículo 56 del mismo ordenamiento, ha adquirido el dominio pleno de la parcela No. **500** (en lo sucesivo referido como el "INMUEBLE"), a través de los procedimientos legales correspondientes lo que acredita con el título de propiedad inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio mismo que se agregan al presente instrumento como Anexo.

I.2. Que observó el derecho del tanto y el derecho de preferencia previstos en los artículos 84 y 89 de la Ley Agraria, respectivamente, en favor de los familiares e integrantes del ejido.

I.3. Que en fecha 03 de Mayo de 2018 la empresa SINGAS S.A DE C.V le expresó por escrito su interés en adquirir el INMUEBLE a que se refiere el presente Contrato, acompañado de los tabuladores emitidos por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, tal y como lo exige el artículo 103, párrafo segundo, de la Ley de Hidrocarburos, documentos que en copia se agregan al presente instrumento como Anexo.

I.4. Que la empresa SINGAS S.A DE C.V en fecha 10 de Mayo de 2018 le informó que desarrollará la actividad de la **construcción de un gasoducto** al amparo de la CONTRATO 001 acordado otorgada/suscrita por las partes en fecha 05 de Mayo de 2018, y cuya duración es de 30 años.

I.5. Que la empresa SINGAS S.A DE C.V en fecha 03 de Mayo de 2018 le mostró y describió el proyecto que planea desarrollar al amparo de la CONTRATO 001, atendiendo sus dudas y cuestionamientos, por lo que entiende sus alcances, así como las posibles consecuencias y afectaciones que se podrían generar por su ejecución y, en su caso, los beneficios que representa. Por lo que la empresa SINGAS S.A DE C.V le informó de manera general:

- a) Los antecedentes, razones y objetivos generales del proyecto y actividad.
- b) La naturaleza y alcance del proyecto y actividad, destacando sus componentes técnicos.
- c) La duración del proyecto y sus procedimientos, señalando las fases generales de desarrollo y las zonas que se verían afectadas.
- d) El personal que probablemente intervenga en la ejecución del proyecto.
- e) Una evaluación preliminar de los probables impactos económicos, sociales y ambientales, incluidos los posibles riesgos que podrían registrarse.
- f) La descripción de las eventuales afectaciones en el terreno materia de la negociación.

I.6. Que por así convenir a sus intereses es su deseo y está dispuesto a celebrar el presente Contrato, a fin de transferir la propiedad del INMUEBLE a favor de la empresa SINGAS S.A DE C.V, para el objeto que se señala en la CLÁUSULA PRIMERA del presente Contrato, conforme al contenido, derechos, obligaciones, limitaciones y condiciones del mismo.

El "INMUEBLE" cuenta con los siguientes linderos, medidas y colindancias contenidas en el plano que se agrega al presente instrumento en el anexo:

AL NORTE mide 1000 metros.

AL SUR mide 1200 metros.

AL ORIENTE mide 1500 metros.

AL PONIENTE mide 1000 metros.

Con una superficie total de 15 hectáreas según lo acredita con el documento a que se refiere la DECLARACIÓN.

I.7. Que el INMUEBLE está al corriente en el pago de cualesquiera contribuciones y libre de cualquier gravamen o limitación de dominio alguno.

Tratándose de propietario:

I.1. Que es titular y legítimo propietario, con posesión física o material y jurídica, de las tierras denominadas "de dominio privado", ubicadas en el municipio Rafael Lara Grajales Estado de Puebla, mismas que cuentan con una superficie total de 15 hectáreas, según lo acredita con copia certificada del título de propiedad de fecha 27 de abril de 2018, así como del Plano Interno, inscritos en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, correspondiente a la inscripción contenida en el folio **09878**, copias certificadas que se agregan al presente Contrato como Anexo. En lo sucesivo, las tierras aquí identificadas serán referidas como el INMUEBLE.

I.2. Que su representante legal o apoderado legal tiene plena capacidad y facultades, mismas que no le han sido revocadas ni limitadas, para celebrar el presente Contrato, lo que acredita con la escritura pública número 1234, del tomo III, libro 4, de fecha 20 de Junio 2012, otorgada ante la fe del licenciado Héctor Becerril Cruz, titular de la Notaría Pública número 4321 de la Ciudad de Rafael Lara Grajales, Puebla, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo el folio mercantil número M1400, y cuya copia se agrega a este instrumento como Anexo.

I.3. Que en fecha 03 de Mayo de 2018 la empresa SINGAS S.A DE C.V le expresó por escrito su interés en adquirir el INMUEBLE a que se refiere el presente Contrato, acompañado por los tabuladores emitidos por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, tal y como lo exige el artículo 103, párrafo segundo, de la Ley de Hidrocarburos, documentos que en copia se agregan al presente instrumento como Anexo.

I.4. Que la empresa SINGAS S.A DE C.V le informó que desarrollará la actividad de la construcción del gasoducto al amparo del CONTRATO 001, otorgada/suscrita por las partes en fecha 10 de Mayo de 2018, y cuya duración es de 30 años.

I.5. Que la empresa SINGAS S.A DE C.V. en fecha 05 de Mayo de 2018, le mostró y describió el proyecto que planea desarrollar al amparo de la CONTRATO 001, atendiendo sus dudas y cuestionamientos, por lo que entiende sus alcances, así como las posibles consecuencias y afectaciones que se podrían generar por su ejecución y, en su caso, los beneficios que representa. Por lo que la empresa SINGAS S.A DE C.V. le informó de manera general:

- a) Los antecedentes, razones y objetivos generales del proyecto y actividad.
- b) La naturaleza y alcance del proyecto y actividad, destacando sus componentes técnicos.
- c) La duración del proyecto y sus procedimientos, señalando las fases generales de desarrollo y las zonas que se verían afectadas.
- d) El personal que probablemente intervenga en la ejecución del proyecto.
- e) Una evaluación preliminar de los probables impactos económicos, sociales y ambientales, incluidos los posibles riesgos que podrían registrarse.
- f) La descripción de las eventuales afectaciones en el terreno materia de la negociación.

I.6. Que por así convenir a sus intereses es su deseo y está dispuesto a celebrar el presente Contrato de compraventa, a fin de transferir la propiedad del INMUEBLE a favor del Declara la empresa SINGAS S.A DE C.V. para el objeto que se señala en la CLÁUSULA PRIMERA del presente Contrato, conforme al contenido, derechos, obligaciones, limitaciones y condiciones del mismo.

El "INMUEBLE" cuenta con los siguientes linderos, medidas y colindancias contenidas en el plano que se agrega al presente instrumento en el Anexo:

AL NORTE mide 1000 metros.

AL SUR mide 1200 metros.

AL ORIENTE mide 1500 metros.

AL PONIENTE mide 1000 metros.

Con una superficie total de 15 hectáreas según lo acredita con el documento a que se refiere la DECLARACIÓN.

I.7. Que el INMUEBLE está al corriente en el pago de cualesquiera contribuciones y libre de cualquier gravamen o limitación de dominio alguno.

II. Declara la empresa SINGAS S.A DE C.V. por conducto de su representante legal o apoderado legal y bajo protesta de decir verdad:

II.1. Que es una sociedad mercantil constituida bajo las leyes de los Estados Unidos Mexicanos, lo que acredita con la escritura pública número 09753864, del tomo 24, libro 4, de fecha 20 de junio 2012, otorgada ante la fe del licenciado Héctor Becerril Cruz, titular de la Notaría Pública número 9999 de la Ciudad de Rafael Lara Grajales, Puebla, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo el folio mercantil número M1400, de fecha 09 de mayo dos mil dieciocho, y cuya copia se agrega al presente instrumento, identificada como Anexo.

II.2. Que el C. Narciso Castro Medina representante legal o apoderado legal de la empresa SINGAS S.A DE C.V. cuenta con los poderes y facultades necesarias y suficientes, mismos que no le han sido revocados ni limitados, para celebrar y firmar el presente instrumento en su representación, obligándose en términos del mismo, según lo acredita con la escritura pública número 09753864, del libro 4, de fecha 20 de junio 2012, otorgada ante la fe del licenciado Héctor Becerril Cruz, titular de la Notaría Pública número 9999 de la Ciudad de Rafael Lara Grajales, Puebla, la cual quedó debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Comercio, bajo el folio mercantil número M1400, en fecha 09 de mayo dos mil dieciocho, documento que en copia certificada se agrega al presente instrumento como Anexo.

II.3. Que el número de Registro Federal de Contribuyentes de su representada o poderdante es 120120.

II.4. Que dentro de sus actividades la empresa SINGAS S.A DE C.V. requiere establecer en el INMUEBLE las áreas de instalación de gasoducto, motivo por el que es su intención que se le transfiera la propiedad del INMUEBLE a que se refiere este Contrato.

II.5. Que en fecha 03 de mayo de 2018 expresó por escrito al Sebastián Nájera Gudiño su interés de adquirir el INMUEBLE a fin de que se le transfiera la propiedad, acompañado de los tabuladores emitidos por el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, tal y como lo exige el artículo 103, párrafo segundo, de la Ley de Hidrocarburos, documentos que en copia se agregan al presente instrumento como Anexo.

II.6. Que en fecha 03 de mayo de 2018, mostró y describió al Sebastián Nájera Gudiño, el proyecto que planea desarrollar al amparo de la CONTRATO 001 emitida o suscrita por las partes, en fecha 10 de mayo de 2018, atendiendo sus dudas y cuestionamientos, quienes entendieron sus alcances, así como las posibles consecuencias y afectaciones que se podrían generar por su ejecución y, en su caso, los beneficios que representa. En ese sentido informó de manera general lo siguiente:

- a) Los antecedentes, razones y objetivos generales del proyecto y actividad.
- b) La naturaleza y alcance del proyecto y actividad, destacando sus componentes técnicos.
- c) La duración del proyecto y sus procedimientos, señalando las fases generales de desarrollo y las zonas que se verían afectadas.
- d) El personal que probablemente intervenga en la ejecución del proyecto.
- e) Una evaluación preliminar de los probables impactos económicos, sociales y ambientales, incluidos los posibles riesgos que podrían registrarse.
- f) La descripción de las eventuales afectaciones en el terreno materia de la negociación.

Lo anterior, según se muestra en el documento que se agrega al presente instrumento como Anexo.

II.7. Que notificó a las Secretarías de Energía y de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano del inicio de las negociaciones relacionadas con la compra del INMUEBLE para la realización de las actividades necesarias para desarrollar el proyecto señalado en el presente Contrato, con fecha 01 de octubre 2017, documento que en copia se agrega como Anexo al presente instrumento identificado con la letra "N9826637".

II.8. Que los tabuladores sobre los valores promedio de la tierra fueron entregados por el Instituto Nacional de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales en fecha 05 de mayo de 2018, documento que en copia se agrega al presente instrumento como Anexo.

II.9. Que es su voluntad cumplir al Sebastián Nájera Gudiño todos y cada uno de los conceptos que marca la normatividad por la adquisición del INMUEBLE, en particular lo que comprende la contraprestación, y que es su voluntad negociar y acordar los montos y modalidades de pago, dentro de los parámetros y márgenes que fija la propia Ley, así como desplegar dicha negociación y búsqueda de acuerdo de manera transparente, sujetándose a las bases que le impone la Ley de Hidrocarburos y su Reglamento.

II.10. Que por así convenir a sus intereses es su deseo y está dispuesto a celebrar el presente Contrato, a fin de adquirir la propiedad del INMUEBLE, para el objeto que se señala en la CLÁUSULA PRIMERA del presente Contrato, conforme al contenido, derechos, obligaciones, limitaciones y condiciones del mismo.

III. Declaran "Las Partes", por conducto de sus representantes legales o apoderados legales:

III.1. Que se reconocen mutuamente la personalidad y la capacidad con la que comparecen a celebrar el presente instrumento, y que no ha existido dolo, mala fe o algún vicio en el consentimiento que pudiera afectar de manera parcial o total la validez del mismo.

III.2. Que es su voluntad celebrar este CONTRATO DE COMPRAVENTA de conformidad con los términos y condiciones previstos dentro del presente instrumento.

Expuesto lo anterior, "Las Partes" convienen en obligarse de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO. En términos de lo dispuesto por los Artículos 2248, 2249, 2251, 2254, 2255, 2269, 2274, 2283, 2284, 2286, 2288, 2290, 2291, 2293, 2294, 2311, 2312, 2316, 2318, 2320 y 2322 del Código Civil Federal, el C. Sebastián Nájera Gudiño en este acto transfiere la propiedad del INMUEBLE, a favor de la empresa SINGAS S.A DE C.V. que comprende una superficie total de 15 ha, que se encuentra plenamente identificada conforme a la Declaración 01 del presente Contrato y al Plano con cuadros de construcción que se agregan al presente como Anexo identificado con la letra "N9826637" para formar parte integrante del mismo; y se incluyen los bienes señalados en el artículo 750 del Código Civil Federal, consistentes en

SEGUNDA. CONTRAPRESTACIÓN. "Las Partes" han acordado, como contraprestación un pago único por la compraventa del INMUEBLE:

Tratándose de pago en numerario

Conforme al TABULADOR/AVÁLUO realizado por el INDAABIN, la cantidad de \$500, 000 00/100 M.N. (quinientos mil pesos 00/100 Moneda Nacional), más \$80,000 00/100 M.N. ochenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional) correspondiente al Impuesto al Valor Agregado, resultando un total de \$580, 000 00/100 M.N. (quinientos ochenta mil pesos 00/100 Moneda Nacional), cantidad que considera el valor comercial del INMUEBLE, misma que será pagada en la siguiente forma, depósito bancario y que recibe el C. Sebastián Nájera Gudiño, mediante título de crédito número 001, a cargo de la institución bancaria Banamex, o transferencia electrónica y fungiendo el presente instrumento como el recibo más amplio que en derecho proceda.

Todos los gastos, derechos y honorarios que se causen por la celebración del presente Contrato de Compraventa, serán con cargo a la empresa SINGAS S.A DE C.V.

Lo anterior en el entendido y con el acuerdo de que el monto de la Contraprestación señalado deberá ser el monto que se entregue tras efectuar las retenciones y traslados de impuestos que en su caso apliquen conforme a la legislación fiscal vigente.

Tratándose de proyectos de desarrollo

Llevar a cabo los proyectos de desarrollo conforme a las normas y leyes vigentes realizado por la empresa SINGAS S.A DE C.V. consistentes en: La construcción de un gasoducto.

Todos los gastos, derechos y honorarios que se causen por la celebración del presente Contrato de Compraventa, serán con cargo a la empresa SINGAS S.A DE C.V.

TERCERA. SANEAMIENTO PARA EL CASO DE EVICCIÓN. El C. Sebastián Nájera Gudiño obliga en este acto a responder frente a la empresa SINGAS S.A DE C.V. sobre la evicción y saneamiento del INMUEBLE, en términos de los artículos 2126 y 2127 del Código Civil Federal.

CUARTA. ENTREGA DEL INMUEBLE. El C. Sebastián Nájera Gudiño obliga a otorgar al (PROMOVENTE) la posesión del INMUEBLE, cuya obligación quedará cubierta una vez que el (PROMOVENTE) lo haya recibido a su entera satisfacción. El INMUEBLE debe entregarse de manera real y material, en las condiciones indicadas en este Contrato, garantizando que éste se encuentra desocupado y que la posesión de la empresa SINGAS S.A DE C.V. se dará sin restricción alguna.

QUINTA. DOCUMENTOS SOBRE PAGO DE SERVICIOS Y CONTRIBUCIONES. El C. Sebastián Nájera Gudiño, entrega en el acto ala empresa SINGAS S.A DE C.V., toda la documentación relativa del INMUEBLE, como son:

Acta de asamblea ejidal actualizada y sancionada por autoridad agraria.

Constancia de derechos agrarios expedida por el Registro Agrario Nacional (RAN).

Cesión legal de derechos parcelarios.

SEXTA. OTRAS OBLIGACIONES DEL PROMOVENTE. La empresa SINGAS S.A DE C.V.se obliga a cumplir con la normativa aplicable en materia de impacto ambiental, seguridad industrial y sobre impacto social, por tanto, se compromete a llevar a cabo las acciones correspondientes en dichas materias.

Asimismo, la empresa SINGAS S.A DE C.V. respetará los derechos humanos, en particular los derechos de tenencia de la tierra y por tanto actuará con la debida diligencia a fin de evitar repercusiones negativas.

SÉPTIMA. CONFIDENCIALIDAD. Cada una de “Las Partes” se obliga a tratar cualquier información a la que tenga acceso y que sea propiedad de la otra, como confidencial, por lo que se obligan a no revelar a terceros, ni a divulgar en forma alguna el contenido de dicha información, en el entendido que de hacerlo, la Parte que incumpla deberá resarcir a la Parte afectada por cualquier daño que sea consecuencia directa o indirecta de dicha divulgación; y en el entendido también de que los montos, términos y condiciones de la contraprestación pactada mediante el presente instrumento no se considerarán como información confidencial. Lo anterior, en términos de la normatividad en materia de transparencia y protección de datos personales.

OCTAVA. POLÍTICA DE PRÁCTICA DE NEGOCIOS. “Las Partes” se obligan a que, en la ejecución de las prestaciones que le correspondan bajo el presente Contrato o en cualquier trámite o gestión relativo al mismo, no ejecutarán actos, ni incumplirán las leyes, reglamentos, ni norma jurídica alguna vigente en los Estados Unidos Mexicanos o al amparo de los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte.

NOVENA. TOTALIDAD DE ACUERDOS, MODIFICACIONES Y RENUNCIAS. El presente instrumento constituye el último acuerdo celebrado entre “Las Partes”, es decir, contiene la totalidad de los acuerdos en relación con los asuntos aquí contemplados, así como la totalidad de derechos y obligaciones presentes, pasados y futuros, por lo que cualquier pacto, convenio o acuerdo, verbal o escrito que hayan celebrado con anterioridad a la fecha de firma de este documento, quedará sin efecto legal alguno, en el entendido que con las disposiciones previstas dentro del presente instrumento, “Las Partes” quedan expresa y completamente satisfechas en forma definitiva, respecto a cualquier derecho y/o beneficio que pudiera corresponderles mutuamente, relativo al objeto y/o materia de la presente operación y/o como consecuencia directa y/o indirecta de la misma. Cualquier otro derecho o reclamo que pudieran tener “Las Partes”, se resolverá conforme a la Cláusula DÉCIMA SEGUNDA sobre “Mecanismos Alternativos de Solución de Controversias” del presente instrumento.

DÉCIMA. AUSENCIA DE VICIOS. “Las Partes” hacen constar que en el presente Contrato no existe error, dolo, mala fe, ni intimidación y que ninguna de ellas ha abusado de la ignorancia, miseria o inexperiencia de su contratante.

DÉCIMA PRIMERA. RESPONSABILIDAD OBJETIVA. La empresas SINGAS S.A DE C.V. será responsable por el uso de mecanismos, instrumentos, aparatos o sustancias peligrosas por sí mismos, por la velocidad que desarrollen, por la naturaleza explosiva o inflamable, por la energía de la corriente eléctrica que conduzcan o por otras causas análogas, quedando obligado a responder del daño que cause, aunque no obre ilícitamente, a no ser que demuestre que ese daño se produjo por culpa o negligencia inexcusable de la víctima.

Obligándose a responder a través de los mecanismos financieros que precise la regulación específica que sobre el particular emita la Agencia de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos o cualquier otro conforme a la normatividad aplicable.

DÉCIMA SEGUNDA. MECANISMOS ALTERNATIVOS DE SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. En caso de disputa que surja entre “Las Partes”, adicionalmente a lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, acuerdan someterse a cualquiera de los siguientes mecanismos alternativos de solución de controversias:

- I. Arbitraje,
- II. Mediación,
- III. Conciliación, o
- IV. Acuerdo mutuo de las partes en cualquier momento.

DÉCIMA TERCERA. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN. El presente Contrato se regirá e interpretará de conformidad con las leyes federales y normatividad administrativa emitida por Dependencias de la Administración Pública Federal. “Las Partes” se someten expresamente a la jurisdicción de los Tribunales Federales Mexicanos, con sede en La ciudad de Puebla, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción o competencia que pudiera corresponderles por razón de su domicilio presente o futuro, la ubicación de sus bienes o por cualquier otra causa.

DÉCIMA CUARTA. REGISTRO. “Las Partes” se obligan a formalizar, mediante escritura pública ante Notario Público, el presente instrumento dentro de los veinte días hábiles siguientes a aquel que se haya validado el contrato por parte del órgano jurisdiccional correspondiente, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 105 de la Ley de Hidrocarburos, cuyo primer testimonio deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio o en el Registro Público de la Propiedad Federal, según corresponda. Para los efectos de la presente cláusula, en este acto se autoriza a los representantes o apoderados legales de la empresa SINGAS S.A DE C.V. y a la(s) personas que cualquiera de éstos designe a inscribir el presente instrumento.

DÉCIMA QUINTA. GASTOS E IMPUESTOS. “Las Partes” acuerdan que todos los derechos, gastos y honorarios derivados de la celebración del presente instrumento, en su caso, la expedición de su testimonio y registros correspondientes, serán cubiertos por la empresa SINGAS S.A DE C.V.

“Las Partes” acuerdan que son responsables por el pago de impuestos que corresponda a cada una, en términos de la legislación fiscal aplicable.

DÉCIMA SEXTA. ENCABEZADOS Y DIVISIBILIDAD. Los encabezados contenidos en el presente Contrato se han insertado solamente para conveniencia de “Las Partes” y de ninguna manera definirán, limitarán, ampliarán o extenderán el alcance o intención de este Contrato o cualquiera de sus estipulaciones.

En caso de que cualquiera de las cláusulas o disposiciones de este Contrato resulte, mediante determinación judicial, ser ilegal, inválida, inexigible o inejecutable de conformidad con cualquier ley presente o futura, y si los derechos y obligaciones de “Las Partes” de conformidad con el presente Contrato, no resultan materialmente afectados de dicha situación, el mismo deberá interpretarse y cumplirse como si dicha estipulación ilegal, inválida, inexigible o inejecutable nunca hubiere formado parte del mismo, y las estipulaciones y cláusulas restantes seguirán vigentes y no se verán afectadas por la estipulación o cláusula ilegal, inválida, inexigible o inejecutable.

DÉCIMA SÉPTIMA. CAUSALES DE NULIDAD. El presente contrato será nulo en los casos siguientes:

I. Si se acredita que la empresa SINGAS S.A DE C.V. realizó, directa o indirectamente, conductas o prácticas abusivas, discriminatorias o que busquen influir indebidamente en la decisión del C. Sebastián Nájera Gudiño de los terrenos, bienes o derechos, durante las negociaciones y los procedimientos a que se refiere el Título Cuarto “Disposiciones aplicables a la Industria de Hidrocarburos”, Capítulo IV “Del Uso y Ocupación Superficial”, de la Ley de Hidrocarburos.

II. Si se pactare una contraprestación asociada a una parte de la producción de Hidrocarburos del proyecto.

DÉCIMA OCTAVA. PRESENTACIÓN DEL ACUERDO ANTE LA AUTORIDAD. La empresa SINGAS S.A DE C.V. se compromete a presentar copia de este Contrato dentro de los treinta días naturales siguientes a la fecha de su suscripción ante la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

La empresa SINGAS S.A DE C.V. se compromete a presentar el presente Contrato dentro de los treinta días naturales siguientes a la fecha de su suscripción, ante el Tribunal Unitario Agrario o Juez de Distrito en materia civil, que sean competentes, según sea el caso, con el fin de que sea validado y se le otorgue el carácter de cosa juzgada.

Tratándose de proyectos de extracción y exploración de hidrocarburos

Asimismo, la empresa SINGAS S.A DE C.V. se compromete a presentar una copia del presente Contrato ante la Comisión Nacional de Hidrocarburos.

Tratándose de proyectos de transporte de hidrocarburos por ducto

Asimismo, la empresa SINGAS S.A DE C.V. se compromete a presentar una copia del presente Contrato ante la Comisión Reguladora de Energía.

DÉCIMA NOVENA. PUBLICACIÓN DEL EXTRACTO DEL CONTRATO. La empresa SINGAS S.A DE C.V. publicará, a su cargo, un extracto del presente instrumento, el cual constituye el acuerdo alcanzado entre “Las Partes”, en un periódico de circulación local.

Enteradas “Las Partes” del contenido, alcance y efectos legales del presente Contrato y sus Anexos, los ratifican y firman de conformidad, en 3 tantos originales, en Rafael Lara Grajales, Puebla, el 10 de mayo del 2018.

AGREGAR FIRMAS
